

Hvidbog

Vurdering af høringssvar til lokalplan 521.06 for boliger på Frederiksværkvej 160 og Kommuneplantillæg nr. 32 til kommuneplan 2013-25.
Hvidbogen behandles i henholdsvis UBL **15.9.2020**, ØU **21.9.2020** og BY **29.9.2020**

Indhold

Hvidbog	1
Resume af overordnede emner samt svar hertil	2
Ændringsforslag fra indsigerne	9
<i>Bygherres kommentarer</i>	9
Resumé af indsigelser - enkeltvis	10
Bemærkning til antallet af høringssvar	39

Forslag til plangrundlag har været fremlagt offentligt i perioden fra den 19.5.2020 til den 14.7.2020. Der er modtaget 50 høringsvar i offentlighedsfasen, samt 1 høringsvar indkommet efter høringsperiodens afslutning. Denne er inddraget i behandlingen af høringsvar.

I det følgende gennemgås de modtagne høringsvar med administrationens vurderinger og anbefalinger. Bygherres eventuelle bemærkninger til høringsvarene fremgår af nedenstående.

Høringsvarene er medtaget i uddrag.

Resume af overordnede emner samt svar hertil

Vær opmærksom på, at der også er enkelte svar i den fulde hvidbog, for indsigelser der ikke er gjort gentagne gange.

	Resume	Svar/vurdering	Anbefaling/ændring
1	Bekymring for urbanisering i sommerhusområder/landzone	<p>Sommerhusområde: Der kan hverken inddrages landzone/byzone i sommerhusområder, eller nedlægges sommerhusområder uden statslig planlægning. Dvs. det er en mulighed der i sjældne tilfælde opstår, og skal ansøges om og indarbejdes i landsplandirektiver, for Gribskov Kommune er det Fingerplan 2019 der er gældende.</p> <p>Landzone: Lokalplanen ændrer ikke på zonestatus og dikterer specifikt at området beholdes i landzone. Gribskov Kommune lægger særligt vægt på, at her ikke er tale om inddragelse af åbent land til nyopførelse, men der her er tale om udnyttelse af eksisterende bygningsmasse til omdannelse.</p>	Punktet giver ikke anledning til ændringer
2	Bekymring for, at små lejligheder vil give for ringe boligkvalitet	Disse forhold reguleres i Boligreguleringsloven	Punktet giver ikke anledning til ændringer
3	<p>Der foretages en markant ændring i det bestående miljø</p> <p>1. Herunder stærkt forøget brugstryk</p> <p>a. Antallet af boliger er for højt</p>	<p>1 – stærkt forøget brugstryk</p> <p>A: Eksisterende ejendom består af én bolig samt erhvervslokaler som er godkendt og har lovlig anvendelse til erhverv/butik som har været udnyttet til museumsudstilling, med tilhørende gæsteparkering. En omdannelse af den eksisterende bygningsmasse med et etageareal på 879 m² til 12 boliger vurderes ikke at belaste omgivelserne da der med lokalplanen ikke gives mulighed for at opføre yderligere beboelsesbygninger. Det ses derimod som en bæredygtig udnyttelse af eksisterende byggeri.</p>	Punktet giver ikke anledning til ændringer

	<p>b. Trafikken vil kraftigt forøges</p>	<p>Lokalplanen ændrer ikke på indretning af ejendommens udearealer, hvor skure placeres i forlængelse af eksisterende teknikbygning, og parkering indrettes på eksisterende parkeringsplads.</p> <p>Eksisterende anvendelse videreføres i plangrundlaget, hvor det præciseres at der må opføres et maksimum af 12 boliger i eksisterende bebyggelse. En kulturvirksomhed eller lignende som også hidtil kan rummes på ejendommen, må forventes at kunne generere lignende eller højere brugstryk, om end trafikken er fordelt anderledes hen over et døgn og et år.</p> <p>B: Det oplyses at der allerede i dag er etableret parkering på ejendommen, der vurderes at rumme 18-20 biler.</p> <p>Parkeringspladsen samt sti til bebyggelser vil blive oplyst med pullerter på max 1.2 m og med nedadvendte lyskegler. Det samme er gældende for udendørs belysning på bygninger. Det vurderes derfor ikke at være til gene for hverken naboer eller dyrelivet i området. Jf. pkt. 7.5 i lokalplanen og pkt. 10.1 samt 2 i miljøscreeningen.</p> <p>Ejendommens eksisterende anvendelse må antages at kunne generere en væsentlig trafik. En fastsættelse af 12 boliger i eksisterende ejendom vil generere et fast brugstryk over et døgn og et år. Denne vurderes ikke at have en negativ påvirkning på naboer eller de omkringliggende naturområder i forhold til det eksisterende. Jf. punkt 1.8 og hele punkt 2 i miljøscreeningen.</p> <p>Der afhentes allerede i dag renovation på ejendommen samt den bagvedliggende helårsbolig (Frederiksværkvej 162), og der sikres fortsat vendeplads til afhentning i lokalplanen. Jf. punkt 9.6 i miljøscreeningen.</p> <p>2 – Markant ændring i bygningens ydre fremtræden A - det vurderes at dette ikke er en væsentlig faktor for bygningens ydre fremtræden, da denne konstruktionsændring kun er synlig fra</p>	
	<p>2. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p>		

<p>a. Ændring af tagets konstruktion – hævnning af den indre tagside</p> <p>b. Mange nye døre og vinduer</p> <p>c. Bekymring for brug af glaserede tegl og medfølgende blændingsgener</p> <p>d. Hvorfor er der markeret 2 etager og ikke 1,5?</p> <p>e. Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen overholdes.</p> <p>3. Markant ændring af ejendommens arealanvendelse</p> <p>a. Bekymring for, om der plads til vej, parkering, private haver og skure</p> <p>4. Nabogener herunder særligt</p>	<p>ejendommens indre gårdrum. Det bemærkes at der deslige er bestemmelser om, at taget fortsat skal have karakter af saddeltag, jf. §6.2</p> <p>B – De mange nye døre og vinduer opføres primært i stueetagen. Stueetagen fremstår i dag som kold og lukket, og det vurderes at en åbning af ejendommen vil medføre en mere imødekommende og venlig bygning</p> <p>C – Der er ikke taget højde for eventuelle blændingsgener ved tagmaterialet foruden evt solenergianlæg. Bygherre bemærker dog, at de ingen ønsker har om at anvende højglaserede tegl.</p> <p>D – Bygningsreglementet har ikke begrebet 1,5 etager. Ved udnyttelse af tagetage betragtes det som 2 etager. Der referes fra en indsiger, at ”2 etager’ kan ændre karakteren af byggeriet til en ”klodsbygning” med fladt tag”. Det bemærkes hertil, at der er bestemmelser i lokalplanen der beskriver, at taget skal have karakter af saddeltag; jf. §6.2.</p> <p>E – Lokalplanen er udarbejdet sammen med bygherre. Bygherre skal have byggetilladelse før ombygning/tilbygning kan foretages og denne skal være i overensstemmelse med lokalplanen. Gribskov Kommune er som myndighed ikke ude og kontrollere om kommunens lokalplaner overholdes. Modtager kommunen henvendelser om brud på lokalplan mv., undersøges og behandles sagen.</p> <p>3 – Markant ændring af ejendommens arealanvendelse Der henvises til ovenstående svar til punkt 3.1.A og 3.1.B</p> <p>4 - Nabogener, herunder særligt lysforhold Det vurderes ikke, at den ændrede anvendelse eller åbningen af bygningens</p>	
---	--	--

	<p>lysforhold</p> <p>5. Bekymring for, om ejendommen udvikler sig til et "partykompleks" med mange uge- og weekendudlejninger i sommerperioden.</p>	<p>ydre fremtræden vil ændre lyspåvirkning da der er tale om beboelsesformål, og dermed almindelig indendørs belysning. Jf. punkt 10.3 i Miljøscreeningen.</p> <p>Det bemærkes i øvrigt, at det ikke er en ny mulighed lokalplanen giver, at opsætte lav belysning udendørs, da det ikke kræver landzonetilladelse. Det præciseres i lokalplanen at der kun må opsættes lave pullerter og al udendørs belysning skal have nedadvendte lyskegler. Jf. punkt 7.5 i lokalplanen. Jf. punkt 10.3 i miljøscreeningen.</p> <p>Hvad angår forstyrrelser af naturområderne bemærkes det desuden at: Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde F106 er hhv. F106, hhv. rørdrum, rørhøg, havørn, fiskeørn, isfugl og stor skallesluger. Isfugl har en kendt ynglelokalitet i Ramløse Å-systemet ca. 250 meter fra lokalplanområdet. Det vurderes ikke at den eksisterende eller fremtidige anvendelse af ejendommen vil forstyrre isfugl eller andre arter på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet. Gribskov Kommune er ikke bekendt med undersøgelser eller rapporter, som påviser at ændringer i lysudstråling har en negativ påvirkning på fugle.</p> <p>Det er i øvrigt vurderet, at eksisterende beplantning i høj grad afskærmer sommerhuskvarteret vest for lokalplanområdet, dertil vil opførslen af skure yderligere virke som afskærmning.</p> <p>5 - Bekymring for, om ejendommen udvikler sig til et "partykompleks" med mange uge- og weekendudlejninger i sommerperioden. Lokalplanens formålparagraf specificerer at lokalplanens område udlægges til helårsbeboelse. Dette gentages i anvendelsesbestemmelse §3.1</p>	
4	<p>Projektet er ikke indpasset på naturgrunden med respekt for de omkringliggende naturområder</p>	<p>1 – gældende vilkår for lokalplan 531.01 for sommerhusområdet sandet bør indarbejdes i 521.06 Der er ikke specificeret i hvilket omfang eller for hvilke bestemmelser der</p>	<p>Punktet giver ikke anledning til ændringer</p>

	<p>1. Lokalplanen bør i højere grad indarbejde gældende vilkår for "nabolokalplanen" 531.01 for sommerhusområdet Sandet</p> <p>2. Den omkringliggende natur vil tage skade af de miljømæssige konsekvenser ved så mange nye beboere;</p> <p style="margin-left: 20px;">a) Lysgener b) støjgener, c) forurening af drikkevandet</p> <p>3. Bekymring for, at de naturmæssige hensyn der tages i lokalplanen ikke vil blive overholdt eller administreret</p>	<p>henvises. Det antages derfor at der er tale om naturbevarelse og overordnet udtryk.</p> <p>Lokalplanen er på enkelte punkter mere restriktiv, men imødekommer flere bestemmelser med lige vilkår, herunder kan nævnes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Udendørs belysning på fritstående pullerter må max være 1,2m høje. Der skal desuden være nedadvendte lyskegler. • Inge reklameskilte • Beplantning i 521.06 er mere restriktiv og tillader specifikt kun hjemmehørende arter • Der tillades ikke synlige haver, dvs ingen hegning indenfor grunden eller anlæg af terrasser med videre. • Al hegning ellers skal være levende hegn <p>2 – Miljømæssige konsekvenser A: Der henvises til punkt 3.4 B: Der er tale om boligforhold, hvorfor det vurderes ikke at medføre støjgener. C: Området ligger inden for område med drikkevandsinteresser. Med kommuneplantillægget udlægges området til blandet bolig- og erhvervsområde med mulighed for anvendelse af området til boliger, liberalt erhverv og kultur- og undervisningsformål. Planlægningen giver ikke mulighed for etablering af erhverv eller anvendelse af grundvandstruende karakter.</p> <p>3 – håndhævelse/administration af naturhensyn Gribskov Kommune er som myndighed ikke ude og kontrollere om kommunens lokalplaner overholdes. Modtager kommunen henvendelser om brud på lokalplan mv., undersøges og behandles sagen.</p>	
<u>5</u>	<p>Uanstændig sagsbehandling herunder tvivlsom argumentation for baggrund</p>		<p>Punktet giver ikke anledning til ændringer</p>

<p><i>Punkterne er ikke relateret til indhold i lokalplanen, men da langt størstedelen af indsigerne har bemærkninger lignende dette, behandles det her.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>"Mangel på små boliger" – hænger ikke sammen med den generelle udvikling i Gribskov Kommune, og bør løses i byzonerne.</i> 2. <i>"Ejendommen er svær at sælge" – bør være Gribskov Kommune uvedkommende</i> 3. <i>Planens historik: Gribskov Kommune har ignoreret Planklagenævnets afgørelse i tidligere LZ-sag omhandlende samme projekt, når projektet kopieres direkte ind i ny sagsbehandling.</i> 	<p>1 – Mangel på små boliger Gribskov Kommunes boligudvalg består primært af enfamiliehuse, og ganske få lejeboliger i almindelighed. Det betyder at der er, uanset fremtidig udvikling, ganske få mindre lejligheder og boliger blandt udvalget i kommunen.</p> <p>2 – "Ejendommen er svær at sælge" – bør være Gribskov Kommune uvedkommende Det står sælger og køber frit for at indgå særlige kontraktlige betingelser ved handeler, såsom en salgsbetingelse ved godkendt byggetilladelse eller udarbejdelse af plangrundlag. Det er kontraktlige vilkår Gribskov Kommune ikke blander sig i, men Gribskov kommune behandler indkomne sager og ansøgninger uanset baggrund.</p> <p>3 . Planens historik – oprids af proces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gribskov Kommuner modtager byggeansøgning på indretning af op til 12 boliger i eksisterende bygning på Frederiksværkvej 160. • Ansøgningen kræver landzonetilladelse, og denne gives. • Tilladelsen påklages i Planklagenævnet, og afgørelsen henviser sagen tilbage til Gribskov Kommune med henblik på lokalplanlægning. • Gribskov Kommune beder derfor ansøger om en lokalplanansøgning, og påbegynder udarbejdelsen af plangrundlag for identisk projekt. 	
--	--	--

		<p>Indsigerne påpeger, at Planklagenævnet i sit afslag anfører: <i>”det ansøgte projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Ved vurderingen lægger flertallet vægt på, at ejendommen er beliggende i landzone, og at det ansøgte projekt er en ændret anvendelse fra ejendom med butik og udstilling i dagtimerne samt en enkelt bolig for virksomhedens ejere til en ejendom med 12 selvstændige boliger. Det er flertallets vurdering at dette vil medføre en intensivering af anvendelsen set over et døgn og et år. Flertallet lægger også vægt på, at bygningen ligger umiddelbart udenfor for et planlagt sommerhusområde og i et område med væsentlige naturmæssige og landskabelige beskyttelsesinteresser knyttet til nærliggende skov og sø”</i> hvorfor at de ser sig uforstående overfor, at der med lokalplanlægningen ikke er set kritisk på projektet og indført ændringer eller tilpasning.</p> <p>Administrationen bemærker hertil, at planklagenævnet har taget stilling til om det er muligt at give tilladelsen som landzonetilladelse. Her har flertallet vurderet, at det kræver udarbejdelse af plangrundlag inden der kan meddeles tilladelse til den ændrede anvendelse og ombygning. Der er således ikke taget stilling til om det er muligt at give tilladelse til samme projekt med lokalplanlægning.</p>	
	4. Planen er ikke indpasset i Fingerplan 19, da byudviklingsområder skal have ”lokal karakter”	4 Der er her ikke tale om et byudviklingsområde, men en ramme som udlægges til boligformål.	
<u>6</u>	Bekymring for, at projektet/lokalplanen skaber præcedens for lignende projekter generelt i kommunen.	Der er i denne konkrete sag taget stilling til at muliggøre ombygning af eksisterende bygningsmasse. Det vil bero på individuel vurdering i hver enkelt sag at tage stilling til om lignende projekter kan tillades.	Punktet giver ikke anledning til ændringer
<u>7</u>	Projektet bør miljøvurderes	Der henvises til miljøscreeningen	

8	Projektet bør kun tillade 4-6 boliger, af ejerlejlighedsstatus med flexstatus	Der er her tale om forhold der ikke reguleres i en lokalplan (ejerforhold og flexstatus). Det er desuden en principbeslutning i Gribskov Kommune, at der ikke gives tilladelse til udnyttelse af flexbolig-muligheden fra planloven.	Punktet giver ikke anledning til ændringer.
---	--	--	---

Ændringsforslag fra indsigerne

- 4-6 ejerlejligheder, gerne med fleksstatus
- 2-4 sommerhus udstykninger
- Fortsætte naturrettet virksomhed
- Shelteraktivitet

Bygherres kommentarer

Er alle de fremsendte indsigelser reelt påvirket af lokalplanområdet

Det fremgår, at der er 50 indsendte høringssvar. Det kunne være interessant at indtegne på et kort hvor høringssvarene kommer fra. Vi har ikke gjort øvelsen men vurderer, at det måske kun er ca 50% af høringssvarene som reelt er nære naboer til lokalplanområdet. Det virker i stedet til, at man i en grundejerforening er gået sammen om at sende mere eller mindre identiske indsigelser. Det kunne derfor være interessant, at se et kort over hvor indsigelserne er indsendt fra på baggrund af oplyst adresse.

Administrationen har indsat alle indsigere på et kort. Bemærkning findes sidst i hvidbogen.

Antal af boliger

Der ønskes indrettet 12 boliger i den eksisterende ejendom. Da de kommende lejligheder indrettes i eksisterende bygningsmasse vil en reduktion i antallet af boliger betyde, at flere eller alle lejligheder bliver større. Det betyder, at lejen på boligerne bliver større. Der efterspørges på nuværende tidspunkt mindre lejemål til en lavere leje og derfor er det et klar ønske fra bygherre, at antallet af boliger fastholdes til 12 boliger.

Erhverv

Der er gjort indsigelse mod, at der kan indrettes erhverv på ejendommen som kan være generende for naboer. Vi bemærker i denne forbindelse, at lokalplanen alene giver bonusvirkning til anvendelse til liberale erhverv samt aktiviteter med uddannelsesformål og kulturvirksomhed. Andre former for potentielt "generende" erhverv vil kræve en landzonetilladelse. Det er dog bygherres ønske, at indrette boliger i ejendommen.

Glaserede tegl

Der er ikke ønske om at anvende glaserede tegl på ejendommen og derfor er vi indforstået med at tilføje en paragraf om, at tagmaterialer ikke må medføre blændingsgener.

Resumé af indsigelser - enkeltvis

Nr.	Afsender	Resumé af høringssvaret	Administrationens vurdering og anbefaling	Forslag til ændringer i lokalplanen
1	Kate og Ole Braamunk Sidevejen 3, 3300 Frv	a. Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade b. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen c. Stærkt forøget brugstryk d. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden e. Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes f. Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen g. Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
2	Poul Lindof Sidevejen 4, 3300 Frv	a. Bekymring for urbanisering b. Lokalplanen er ikke i harmoni med eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring. c. Stærkt forøget brugstryk	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<ul style="list-style-type: none"> d. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen e. Bekymring for at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen. 		
3	Niels H Larsen Lille Ryvej 20, Ramløse Sand	<ul style="list-style-type: none"> a. Uanstændig sagsbehandling (planens historik) b. Stærkt forøget brugstryk c. Stærkt forøget lysforurening d. Bekymring for anvendelse af glaserede tegl. e. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
4	Charlotte Kunst Lyngfeldts Tværvej 11	<ul style="list-style-type: none"> a. Uanstændig sagsbehandling (planens historik) b. Stærkt forøget brugstryk c. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen d. "ulovlig" argumentation når årsag til lokalplan er at ejendommen "har vist sig svær at sælge" e. Bekymring for at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen. f. Lokalplanen bør revideres og tillade et max af 4 helårsboliger, gerne med flex-status 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
5	Hans Christian Larsen	<ul style="list-style-type: none"> a. Stærkt forøget brugstryk 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

	Lyngfeldts Tværevej 11	<ul style="list-style-type: none"> b. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden c. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen d. "ulovlig" argumentation når årsag til lokalplan er at ejendommen "har vist sig svær at sælge" e. Uanstændig sagsbehandling (jf. c og d, og planens historik) f. Bekymring for urbanisering g. Bekymring for at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen. h. Tvivlsom boligkvalitet i. Lokalplanen bør revideres og tillade et maximum af 4 helårsboliger, gerne med flex-status 		
6	Geske Fischer-Hansen Bækkebrovej 39 b, 3220 Tibirke	<ul style="list-style-type: none"> a. For vidtgående ombygning af eksisterende ejendom, antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade b. Stærkt forøget brugstryk c. Lokalplanen har manglende respekt for miljø og natur 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
7	Hanne og Rene Hartz Sidevejen 8, 3300 Frv	<ul style="list-style-type: none"> a. Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade b. Manglende forbindelse mellem 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <ul style="list-style-type: none"> c. Stærkt forøget brugstryk d. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden e. Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes f. Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen g. Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring. 		
8	Hanne og Steen Jurs Sidevejen 7, 3300 Frv	<ul style="list-style-type: none"> a. Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzonenloven under særlige vilkår kan tillade b. Stærkt forøget brugstryk c. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden d. Bekymring for at projektet skaber præcedens e. Lokalplanen er ikke i harmoni med, eller har respekt for, det omkringliggende miljø og natur f. Tvivlsom boligkvalitet g. Der ønskes/foreslåes et maksimum af 4 boenheder, gerne som ejerboliger med fleksstatus h. Uanstændig sagsbehandling (planens historik) 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
9	Asger Thorbjørn Thøgersen	<ul style="list-style-type: none"> a. Bekymring for urbanisering; antal 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

	Chr. E. Bartholdys Alle 7, 3300 Frv	<p>boligheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c. Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p> <p>d. Markant forøget brugstryk</p> <p>e. Væsentlig ændring i bygningens ydre fremtræden</p> <p>f. Bekymring for at projektet skaber præcedens</p>		
10	Torben Carlsen Sidevejen 5, 3300 Frv	<p>a. Bekymring for urbanisering; antal boligheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c. Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p> <p>d. Markant forøget brugstryk</p> <p>e. Væsentlig ændring i bygningens ydre fremtræden</p> <p>f. Bekymring for at projektet skaber præcedens</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
11	Torsten Beck Johannesen	a) Bekymring for urbanisering; antal boligheder overstiger det som landzoneloven under særlige	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

	Lyngfeldts Tværvej 9	<p>vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>		
12	Gert Nielsen Lyngfeldts Tværvej 4	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		stor miljømæssig forandring.		
13	Anne Mette Thøgersen Sidevejen 5	a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen c) Stærkt forøget brugstryk d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
14	Lotte Jarnov Revlingsvinget 10	a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen c) Stærkt forøget brugstryk d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes f) Bekymring for, at projektet skaber	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>		
15	<p>Lone Søndergaard</p> <p>Store Ryvej 33</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
16	<p>Tony Johansen og Lene Stilling</p> <p>Klitrosevej 32</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>		
17	Simon Ravnbak Revlingsvinget 15	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
18	Jonna Sørensen Sidevejen 6	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>boliger” og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>		
19	<p>Uffe Rodrigues-Andersen</p> <p>Sidevejen 6</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzonenloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet ”mangel på små boliger” og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
20	Eva Pahas	- Lokalplanen åbner op for massive ændringer i det beståede miljø,	- Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

	<p>Bryggervangen 5b, Helsingør</p> <p>Har ofte gæstet det tidligere GeoArt</p>	<p>herunder</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bygningens ydre udseende ○ Brugstryk ○ Vej og vejføring ○ Parkering ○ Opførsel af skure, renovations mv. ○ De seks 'private' haver <ul style="list-style-type: none"> - Eksisterende bygningsmasse og naturgrunden kan ikke rumme 12 boliger inkl. anden anvendelse (kulturformål mv) - Der skabes præcedens for lignende projekter i landzone - Bekymring for urbanisering af sommerhusområder - Stærkt forøget brugstryk ved anvendelsesændring - Lysgener 24/7 - Hvem administrerer lokalplanen og sikrer at bestemmelserne overholdes, både angående opførsel af skure, eventuelle tilbygninger og natur/naturpleje - Bekymring om, om lokalplanen sikrer trafikale forhold, plads til parkering, renovation mv. - Bekymring om, om lokalplanen har afsat realistiske størrelse areal til skure og renovation. - Der bør oprettes en stram husorden - Gribskov Kommune ignorerer 		
--	--	---	--	--

		<p>planklagenævnets pointer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Argumentation for "ikke at forstyrre naturen" er mangelfuld - Man bør ikke tillade ændringer i "bevaringsværdig natur" (bl.a. fordi det kan skabe præcedens) - Argumentet "efterspørgsel på mindre boliger" er uholdbart set fra kommunens overordnede igangværende udvikling - Argumentet "svært at sælge" bør ikke gøre at Gribskov Kommune blander sig i købet. <p><i>Punkter der reletterer direkte til enkelte paragraffer</i></p> <p>3.1 note: her præciseres at der også tilladeles det almindelige liberale erhverv for boliger. <i>Er der plads til al det erhverv og anvendelse og 12 lejligheder i eksisterende bygningsmasse?</i></p> <p>3.2 note: her præciseres at bygningen må genopføres efter evt. brand. <i>Bekymring om, om det er fordi det vil gøre det nemmere for bygherre at brænde bygningen ned og genopføre på ny, og derved ikke skal lade sig begrænse af ekisterende bygningsmasse.</i></p> <p>5.1 Bebyggelsens omfang og placering <i>Bekymring om, om der er plads til skure mv Cykelstativer</i></p> <p>5.2 Bebyggelsens 'højde og drøjde"</p>	<p>3.1 note: Der er altid, med mindre andet er nævnt, tilladt liberalt erhverv almindelige boligområder som beskrevet i noten. Det forudsætter at man kan drive erhvervet indenfor eget hjem.</p> <p>3.2 note: Det er almindeligt at bygninger må genopføres efter brand. Notens præciserer blot almindelig praksis.</p> <p>5.1: der henvises til kortbilag</p> <p>5.2: Der henvises til punkt. §6.1 som præciserer hældning på tag.</p> <p>6.2: Der henvises til præcisering i §5.2</p> <p>8.3 Parkering. Handicap-hensyn reguleres</p>	
--	--	--	--	--

		<p><i>Bør det ikke angives 1,5 etage i stedet for 2 etager? Således at man ikke pludselig kan fjerne det almindelige skrånende tag og erstatte det med et fladt?</i></p> <p>6.2 Bebyggelsens udseende <i>Bør det ikke præciseres her, at eksisterende kviste ændres til balkoner?</i></p> <p>8.2 veje <i>Hele vejen bør kunne anlægges med dobbeltrettet trafik, 4 meter er ikke nok. Derfor bør ordet "bør" udskiftes med et "skal"</i></p> <p>8.3 Parkering – <i>Der er ikke taget højde for handicapparkering</i></p> <p>12 note <i>Støjvold det er anført som forudsætning for at opnå byggetilladelse at der skaletableres støjvold, hvor er der plads til denne</i></p>	<p>i bygningsreglementet og ikke i lokalplan.</p> <p>12 note Støjvold Der står angivet at Gribskov Kommune "kan stille krav om" – det er ikke på forhånd et krav.</p>	
21	<p>Jan Klarskov Andersen</p> <p>Blåbærvænget 8, 3300 Frv</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzonenloven under særlige vilkår kan tillade 2. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen 3. Stærkt forøget brugstryk 4. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden 5. Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen 	<p>Se resume</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer</p>

22	Hanne Jürgens J.A. Thieles vej 2, 3300 Frv	<ul style="list-style-type: none"> a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen c) Stærkt forøget brugstryk d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden e) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
23	Mattias Møhl Madsen Frederiksværkvej 158A, 3200 Helsingør	<ul style="list-style-type: none"> 1. Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade 2. Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen 3. Stærkt forøget brugstryk 4. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden 5. Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
24	Lida Lindholm Lyngfeldtsvej 11, 3300 Frv	<ul style="list-style-type: none"> a) Bekymring for urbanisering b) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring. 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<ul style="list-style-type: none"> c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen d) Stærkt forøget brugstryk e) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen 		
25	J. v. H. Lindholm Lyngfeldtsvej 11, 3300 Frv	<ul style="list-style-type: none"> a) Bekymring for urbanisering b) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring. c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen d) Stærkt forøget brugstryk e) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
26	Claes v Holten Lindhom Lyngfeldtsvej 11, 3300 Frv	<ul style="list-style-type: none"> a) Bekymring for urbanisering b) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring. c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen d) Stærkt forøget brugstryk e) Markant ændring af bygningens 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>ydre fremtræden</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p>		
27	<p>Jacob Langebæk og Trine Korshagen</p> <p>Solstien 11, 3300 Frv</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering</p> <p>b) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p> <p>c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>d) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>e) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Bekymring for, at udlejningskomplekset bliver et "partykompleks" hen over sommeren</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
28	<p>Pernille Helms</p> <p>Lyngfeldtsvej 15</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering</p> <p>b) Stor ændring af bestående miljø, særligt med henblik på natur og nabogener i form af støj.</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
29	<p>Stig Pedersen</p> <p>Klitrosevej 26, 3300 Frv</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering</p> <p>b) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p> <p>c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<ul style="list-style-type: none"> d) Stærkt forøget brugstryk e) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen 		
30	<p>Gribskov Landligger v. sekretær Kjell Nielsen</p> <p>Gribskov Landligger forbund gribskovlandligger@gmail.com</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Gribskov Kommune ignorer planlagenævnets afgørelse fra tidligere LZ-sag b) Bekymring for urbanisering c) GK's behov for flere boliger bør løses i byzone d) Ejers eventuelle salgsudfordringer bør være GK uvedkommende e) Stærkt forøget brugstryk f) Manglende plads til parkering (1,5 parkeringsplads v. etagebyggerie vs 2 parkeringspladser ved sommerhuse) g) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden h) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen. 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
31	<p>Ejerlauget Sandbo, v. formand Søren Bald</p> <p>Sandbogårds alle 5, 3300 Frv</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Bekymring for urbanisering i landzone/sommerhusområde b) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen c) Vilkår der er gældende for lokalplan 531.01 <i>sommerhusområdet sandet, Gribskov Kommune, bør også</i> 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>være gældende for 521.06 for at sikre ensartethed og sammenhæng</p> <p>d) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>e) Markant ændring i bygningens ydre fremtræden</p> <p>f) Bygningen bør ikke kunne indeholde mere end 4 ejerlejligheder med tilhørende flexstatus.</p> <p>g) Ejerlauget Sandbo erklærer sig enige i Gribskov Landliggers Forbunds øvrige synpunkter (hvidbogens pkt 30)</p>		
32	Rikke Langebæk Solstien 13, 3300 Frv	<p>a) Bekymring for urbanisering</p> <p>b) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p> <p>c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>d) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>e) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Bekymring for, at udlejningskomplekset bliver et "partykompleks" hen over sommeren</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
33	Nicolaj Drøschler	a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

	Lyngfeldts Tværevej 8	<p>landzonenloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>		
34	Lars Hestbæk Sidevejen 2, 3300 Frv	<p>a) Projektet er ikke i harmoni med naturen og lokalplanen indarbejder ikke projektet respektfuldt for natur eller miljø.</p> <p>b) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen.</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
35	Mia Leth Søvænget 5, 3300 Frv	<p>a) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>b) Der tages ikke højde for naturområdet</p> <p>c) Stor ændring i det bestående miljø, hvorfor der stilles spørgsmålstegn ved beslutningen om ikke at miljøvurdere</p> <p>d) Ejendommen ligger indenfor "drikkevandsinteresse (red.: ikke at forveksle med Særlige</p>	<p>Se resume</p> <p>F: Der skelnes mellem trafik til boligområder, og trafik for særlige erhverv, som kan være tung trafik, opbevaring af store køretøjer mv. Derfor anskues trafik til og fra et boligområde i personbiler for ikke at være indbefattet i gældende servitut. Man ønsker dog at bevare servitutten for fremtidig</p>	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>Drikkevandsinteresse) – hvordan håndteres evt. forurening af drikkevandet?</p> <p>e) Ejendommen kan ikke håndtere trafikken/parkering fra 12 lejligheder</p> <p>f) Servitut om ”matr. nr. 11e må ikke overgå til erhverv som indebærer lugt-, støj-, eller trafikgener for ejendommen matr. Nr. 21m” 12 lejligheder med tilhørende trafik menes at overskride dette</p> <p>g) Lokalplanen menes ikke at være indpasset i Fingerplan 2019, da ”byudvikling skal have lokal karakter”, og det menes ikke at være tilfældet med projektet tilladt i lokalplanen</p>	udvikling.	
36	<p>Grundejerforeningen På Sandet v. Martin Marløe</p> <p>Cvr: 12843895</p>	<p>a) Gribskov Kommune ignorerer planlagenævnets afgørelse fra tidligere LZ-sag</p> <p>b) Bekymring for urbanisering</p> <p>c) GK’s behov for flere boliger bør løses i byzone</p> <p>d) Ejers eventuelle salgsudfordringer bør være GK uvedkommende</p> <p>e) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>f) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden.</p> <p>g) Manglende plads til parkering (1,5 parkeringsplads v. etagebyggerie vs 2 parkeringspladser ved</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>sommerhuse)</p> <p>h) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen.</p> <p>i) Foreslår at lokalplanen maksimalt tillader 6 ejerlejligheder med fleks-status</p> <p>j) Vilkår der er gældende for lokalplan 531.01 <i>sommerhusområdet sandet, Gribskov Kommune</i>, bør også være gældende for 521.06 for at sikre ensartethed og sammenhæng</p>		
37	<p>Skovsvinget og Skovledet Grundejerforening v. Hugo Østergaard-Andersen</p> <p>post@skovsvinget-sovledet.dk</p> <p>Skovsvinget 18, 3300 Frv</p>	<p>Henstiller til, at Gribskov Kommune bør</p> <p>a) lade foretage en miljøvurdering og</p> <p>b) indhente en udtalelse fra Danmarks Naturfredningsforening.</p>	<p>A: Gribskov Kommune står ved miljøscreeningens konklusion, jf miljøscreeningen, og dermed beslutningen om ikke at miljøvurdere.</p> <p>B: Danmarks Naturfredningsforeningen er ikke en høringsberettiget myndighed, hvorfor det ikke er almindelig proces at inddrage Danmarks Naturfredningsforening.</p>	Giver ikke anledning til ændringer
38	Steen Ahrenkiel	<p>a) Stor ændring i bestående miljø; der henvises til den oprindelige byggetilladelse; denne blev eftersigende givet fordi der ikke var tale om boligbelastning men et naturfremmende projekt. Indsiger kommer med mange forslag til andre/lignende naturfremmende kulturvirksomhed på</p>	<p>Se resume</p> <p>A: Et naturfremmende kulturprojekt kan stadig rummes indenfor anvendelsen. Det er dermed tilladt for ejer og fremtidige ejere at indrette naturfremmende kulturaktiviteter på ejendommen.</p>	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>ejendommen.</p> <p>b) Stækt forøget brugstryk</p> <p>c) Henstiller til, at Gribskov Kommune ikke bør arbejde for "boligspekulation", som det må være ved salget af ejendommen og omdannelsen til boliger</p>		
39	<p>Annelone Jensen og Erland Kongsdal</p> <p>Sneglevænget 10, 3300 Frv</p>	<p>a) Gribskov Kommune ignorer planlagenævnets afgørelse fra tidligere LZ-sag</p> <p>b) Bekymring for urbanisering</p> <p>c) GK's behov for flere boliger bør løses i byzone</p> <p>d) Ejers eventuelle salgsudfordringer bør være GK uvedkommende</p> <p>e) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>f) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden.</p> <p>g) Manglende plads til parkering (1,5 parkeringsplads v. etagebyggerie vs 2 parkeringspladser ved sommerhuse)</p> <p>h) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen.</p> <p>i) Foreslår at lokalplanen maksimalt tillader 6 ejerlejligheder med fleks-status</p> <p>j) Vilkår der er gældende for lokalplan 531.01 <i>sommerhusområdet sandet, Gribskov Kommune</i>, bør også være gældende for 521.06 for at sikre ensartethed og</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		sammenhæng		
40	Peter Strøhemann Lille Ryvej 68, 3300 Frv	Lokalplanen tilsidesætter ønsket om at bevare naturen, ved at etablere op til 12 boenheder i ejendommen.	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
41	Stig LohmannDevantier Tvede Linds vej 10, 3300 Frv	Lokalplanen strider mod områdets karakter. Der bør etableres sommerhusbebyggelse eller shelteraktivitet.	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
42	Peter Larsen Tvede Linds Vej 17, 3300 frv	<ul style="list-style-type: none"> a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen c) Stærkt forøget brugstryk d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring. 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
43	Aage Wenzel Jørgensen Ryagervej 41, 3300 Frv	<ul style="list-style-type: none"> h. Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade i. Manglende forbindelse mellem 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>j. Stærkt forøget brugstryk</p> <p>k. Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>l. Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>m. Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>		
44	<p>Grundejerforeningen Klitrosen v. Peter Molzen</p> <p>Klitrosevej 36, 3300 Frv</p>	<p>Stærkt forøget brugstryk</p> <p>Lyset vil genere og ødelægge naturen, lokalplanen bør derfor miljøvurderes</p> <p>I en fornyet behandling af lokalplanforslaget bør man ændre ideen om 12 helårsboliger, til få sommerhuse.</p> <p>Der bør være forbud mod leje på uge og weekendbasis, for at undgå "partykomplekser"</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
45	<p>Karsten E. Kring</p> <p>Magisterensvej 6, Ramløse Sand</p>	<p>Forslaget vil medføre en kraftig lokal fortætning på Sandet. Forslaget er helt imod den ekstensive karakter og ånd der er i sommerhusområdet.</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

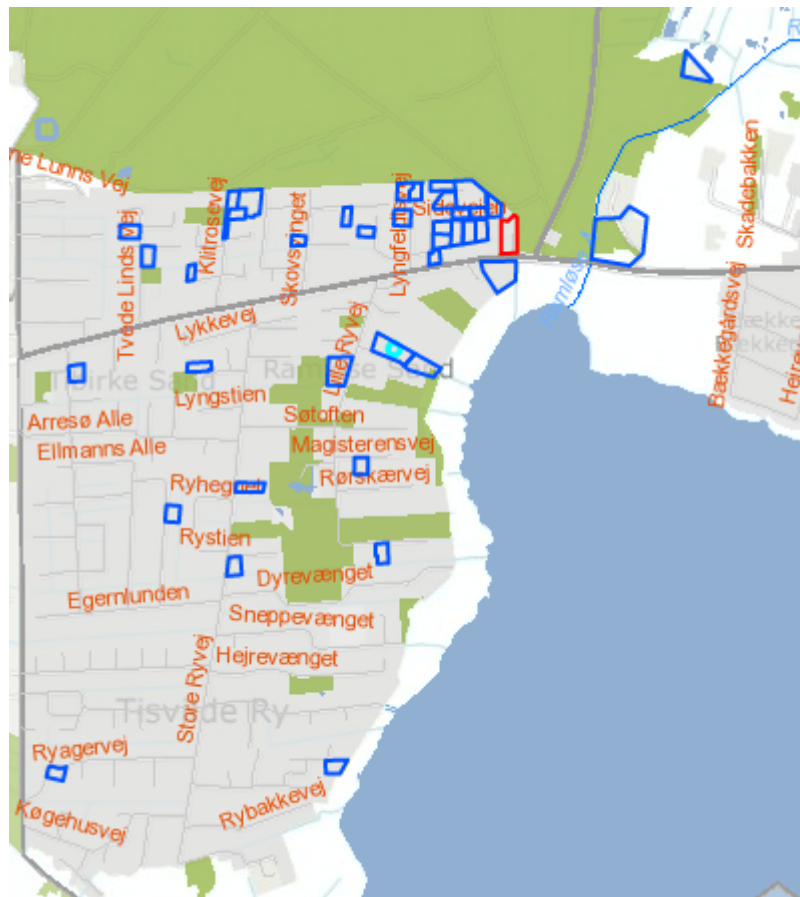
46	<p>Niels Grøntved</p> <p>Skovsvinget 9, 3300 Frv</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer
47	<p>Steen Winther Madsen</p> <p>Klitrosevej 15, 3300 Frv</p>	<p>a) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade</p> <p>b) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>c) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>d) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>e) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes</p> <p>f) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>kommunen</p> <p>g) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p>		
48	Henrik Larsen	<p>a) 12 boenheder hører sig ikke til, i et sommerhusområde, der ikke beboes helårs.</p> <p>b) Der nedlægges veto mod planen</p>	Se resmue	Giver ikke anledning til ændringer

49	Lisbeth-Marie og Jakob Grøndahl (Høringssvar modtaget 21.7, frist var 14.7)	<ul style="list-style-type: none"> a) Ser sig undrende over for, at høringsperioden fremføres i sommerferien – hvorfor høringsvaret fremsendes en uge efter høringsfristen b) Bekymring for urbanisering; antal boligenheder overstiger det som landzoneloven under særlige vilkår kan tillade c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen d) Stærkt forøget brugstryk e) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden f) Bekymring for, at det tilladte i lokalplanen ikke overholdes g) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen h) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring. 	<p>A: Høringen forløb over 8 uger, fra 19. maj – 14. juli. Høringen er startet inden sommerferien og afsluttet i midt sommerferie.</p> <p>Det lovmæssige krav for høring for lokalplaner er 4 uger. Der blev tilføjet 2 uger pga. Covid-19 og fravalget af et borgermøde. Dertil yderligere 2 uger da høringsperioden løb ind i sommerferien.</p> <p>Se resume</p>	Giver ikke anledning til ændringer
50	Helen Rasmussen Lyngfeldts Tværevej 12	<ul style="list-style-type: none"> a) Uanstændig sagsbehandling (planens historik) b) Stærkt forøget brugstryk c) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen d) "ulovlig" argumentation når årsag til lokalplan er at ejendommen "har vist sig svær at sælge" 	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

		<p>e) Bekymring for at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen.</p> <p>f) Lokalplanen bør revideres og tillade et maximum af 4 helårsboliger, gerne med flex-status</p>		
51	<p>Jacob Langebæk og Trine Korshagen</p> <p>Solstien 11, 3300 Frv</p>	<p>h) Bekymring for urbanisering</p> <p>i) Lokalplanen er ikke i harmoni med det eksisterende miljø, og er en stor miljømæssig forandring.</p> <p>j) Manglende forbindelse mellem argumentet "mangel på små boliger" og den resterende udvikling i kommunen</p> <p>k) Stærkt forøget brugstryk</p> <p>l) Markant ændring af bygningens ydre fremtræden</p> <p>m) Bekymring for, at projektet skaber præcedens for lignende generelt i kommunen</p> <p>Bekymring for, at udlejningskomplekset bliver et "partykompleks" hen over sommeren</p>	Se resume	Giver ikke anledning til ændringer

Bemærkning til antallet af hørings svar



1: Indsigelser placeret på kort. Blå er indsigere, rød er lokalplanens afgrænsning

Antallet af hørings svar er højt, og det giver anledning til at kigge på, hvem der primært er berørt af planen. Administrationen har derfor udarbejdet et kort med indsigeres sommerhusadresser.

Administrationen vurderer, at det primært er de nærmeste naboer som er berørte af planen. De nærmeste naboer er vurderet som værende indsigere fra; Bækkebrovej, Frederiksværkvej, Søvnøget, Sidevejen, Lyngfeldtsvej og Lyngfeldts Tværvæg. Her fra er 18 adresser repræsenteret, med enkelte indsigelser fra 2 eller 3 personer pr. adresse.

Indsigeres adresse fremgår af de individuelle resumeer i hvidbogen.

Det bemærkes at Frederiksværkvej 160 har egen adgangsvej. Denne adgangsvej deles udelukkende med bagvedliggende helårsbolig, Frederiksværkvej 162.